

Normativa e prassi

Quali novità in materia di SIIQ: ecco i chiarimenti per gli operatori

17 Settembre 2015

Confermati alcuni degli orientamenti espressi dall'Agenzia, in risposta a specifiche istanze di interpello, prima delle modifiche apportate alla disciplina dallo "Sblocca Italia"



Premessa

L'**articolo 20** del decreto "Sblocca Italia" (DI 133/2014), ha introdotto alcune rilevanti novità nell'ambito dello speciale regime civilistico e fiscale riservato alle Società di Investimento Immobiliare Quotate (SIIQ), previsto nel nostro ordinamento dalla legge finanziaria 2007 (**articolo 1, commi da 119 a 141-bis, della legge 296/2006**).

L'assenza di un'esplicita previsione normativa sulla decorrenza delle modifiche ha fatto emergere la necessità di anticipare, con un **comunicato stampa** del 1° aprile scorso, l'individuazione del primo periodo d'imposta di applicazione delle novità introdotte, che, per i soggetti con esercizio coincidente con l'anno solare, è il 2014.

Con la **circolare 32/E** del 17 settembre 2015, invece, l'Agenzia delle Entrate approfondisce i singoli aspetti del regime oggetto dell'intervento di *restyling* da parte del legislatore, richiesto a gran voce dagli operatori del settore al fine di armonizzare la disciplina nazionale con quella prevista in altri paesi dell'Unione europea, come la Francia e la Germania.

Con il nuovo documento di prassi l'Amministrazione finanziaria fornisce, dunque, i chiarimenti necessari al fine di coordinare le disposizioni applicative contenute nel **Dm 174 del 7 settembre 2007**, di attuazione del regime originario sulle SIIQ, con le novità introdotte nella norma primaria dal decreto "Sblocca Italia".

L'ultimo paragrafo della circolare, infine, rende noti alcuni orientamenti interpretativi pronunciati in

risposta a specifiche istanze di interpello, ancora attuali benché espressi in vigore della disciplina anteriore alle modifiche apportate dal decreto legge.

Per tutti gli altri aspetti della disciplina rimasti invariati rispetto alla formulazione originaria, continuano a essere validi i chiarimenti già forniti nella **circolare n. 8/E del 31 gennaio 2008**.

Al fine di illustrare con maggiore efficacia la portata delle modifiche previste dal citato decreto, si riporta di seguito una descrizione dei tratti essenziali del regime SIIQ.

Il regime in sintesi

La legge finanziaria per il 2007 ha introdotto un regime fiscale agevolato per le Società di investimento immobiliare quotate in borsa (SIIQ) che svolgono in via prevalente l'attività di locazione immobiliare, in base al quale il reddito derivante da tale attività è esente da imposizione, sia ai fini Ires che ai fini Irap.

Ai fini dell'applicazione della disciplina opzionale, non è necessario l'esercizio esclusivo dell'attività di locazione immobiliare (gestione esente), in quanto le società che optano per il regime restano libere di svolgere, seppure in via marginale, altre attività il cui reddito sarà soggetto alle ordinarie regole di tassazione in capo alla società, anche ai fini Irap (gestione imponibile).

La tassazione dell'utile prodotto nell'ambito dell'attività di locazione immobiliare viene, di fatto, trasferita in capo ai soggetti partecipanti diversi dalle SIIQ, e differita all'atto della distribuzione degli utili, mediante l'applicazione di una ritenuta, che attualmente è del 26%.

La ritenuta effettuata in capo ai soggetti partecipanti diversi dalle SIIQ è operata a titolo di acconto, nel caso in cui le partecipazioni siano detenute nell'esercizio di un'attività d'impresa, a titolo di imposta, in tutti gli altri casi.

L'opzione per il regime speciale comporta, inoltre, l'obbligo, in ciascun esercizio, di distribuire ai soci una determinata percentuale (attualmente pari al 70%) dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di azioni in altre SIIQ.

A seguito dell'esercizio dell'opzione, infatti, la SIIQ è esentata dall'Ires e dall'Irap non solo in relazione all'utile derivante dall'attività di locazione immobiliare, ma anche in riferimento ai dividendi percepiti dalla partecipazione in altre società che hanno optato per il medesimo regime.

Completano il quadro normativo le disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del ministro dell'Economia e delle Finanze n. 174 del 2007 e il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 28 novembre 2007, mentre la circolare 8/E del 31 gennaio 2008 costituisce il quadro interpretativo di riferimento degli aspetti applicativi della disciplina originaria.

La problematica della decorrenza delle nuove norme

La circolare tratta, come primo argomento, il problema legato alla decorrenza delle modifiche

introdotta dal decreto “Sblocca Italia”, che ha riguardato soprattutto quelle fattispecie i cui effetti sono destinati a ricadere sull’intero periodo di imposta (ad esempio, le modifiche apportate al comma 123, che hanno previsto il rispetto dell’obbligo di distribuzione degli utili in base ad una percentuale più bassa rispetto al regime precedente, e il comma 123-bis, che ha introdotto un nuovo obbligo distributivo delle plusvalenze nette realizzate sui suddetti immobili o derivanti dalla cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ (o di quote in fondi immobiliari)).

Lo Statuto dei diritti del contribuente (**legge 212/2000**), infatti, nell’introdurre il principio generale in base al quale le disposizioni tributarie non hanno effetto retroattivo, salvo deroga esplicita, ha previsto, in riferimento ai tributi periodici, che le eventuali modifiche trovino applicazione solo a partire dal periodo d’imposta successivo a quello in corso alla data di entrata in vigore delle disposizioni che le prevedono (combinato disposto degli articoli 1, comma 1, e 3, comma 1, della legge 212/2000).

Con il comunicato stampa del 1° aprile 2015, è già stato anticipato che le disposizioni di modifica del regime SIIQ sono entrate in vigore dal giorno successivo a quello della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, avvenuta in data 12 settembre 2014.

Nella circolare in commento viene, inoltre, chiarito che in riferimento alle fattispecie che impongono una considerazione unitaria dell’esercizio di riferimento, le disposizioni si applicano all’intero periodo di imposta in corso alla data di pubblicazione del decreto nella Gazzetta Ufficiale, e cioè dal 1° gennaio 2014, per i soggetti con esercizio coincidente con l’anno solare.

Al fine di giustificare, nel caso di specie, il superamento dei predetti limiti imposti dallo Statuto dei diritti del contribuente in materia di efficacia delle norme tributarie, nella circolare è precisato che in riferimento ad alcune previsioni, che recano disposizioni sostanzialmente favorevoli al contribuente, le modifiche si applicano a decorrere dal periodo d’imposta in corso alla pubblicazione del decreto, cioè il 2014 per i soggetti il cui periodo di imposta coincide con l’anno solare.

Con riferimento, invece, alle fattispecie la cui manifestazione concreta può essere facilmente collocata cronologicamente in un momento preciso, le relative disposizioni si applicano a decorrere dal 13 settembre 2014. In alcuni paragrafi della circolare viene indicata in maniera puntuale la decorrenza delle singole fattispecie.

Le novità introdotte dal decreto “Sblocca Italia”

Come precisato nella relazione illustrativa al decreto, le modifiche al regime delle SIIQ “si pongono l’obiettivo di sviluppare e rendere efficiente uno strumento giuridico che, introdotto con la legge n. 296 del 2006, non ha avuto la diffusione sperata, sia a causa di un contesto economico-finanziario mutato rispetto alle premesse, sia per alcune rigidità della normativa”.

Tra gli interventi di maggiore impatto, ricordiamo, in particolare, quelli riguardanti:

1. la rimodulazione dei requisiti partecipativi delle SIIQ
2. la tempistica relativa alla verifica dei requisiti
3. l'estensione della nozione di gestione esente
4. il test sulla prevalenza dell'attività di locazione immobiliare
5. l'obbligo di distribuzione degli utili
6. le cause di cessazione dal regime speciale.

Rimodulazione dei requisiti partecipativi delle SIIQ

L'articolo 20 del decreto modifica i requisiti partecipativi richiesti alle SIIQ al fine di accedere al regime agevolativo, aumentando, in particolare, la soglia di partecipazione massima consentita ad un singolo socio, dal 51% al 60% dei diritti di voto in assemblea e dei diritti di partecipazione agli utili. La soglia massima di partecipazione in una SIIQ viene, così, allineata a quella presente negli altri Stati dell'UE per strutture di investimento assimilabili (Francia e Germania).

Inoltre, in coerenza con le regole previste per le società quotate, il decreto riduce la soglia del flottante dal 35% al 25%. In sostanza, in base alle nuove disposizioni, per l'accesso al regime speciale è ora richiesto che almeno il 25% delle azioni sia detenuto da soci che non possiedono più del 2% dei diritti di voto in assemblea e più del 2% dei diritti di partecipazione agli utili.

Tempistica relativa alla verifica dei requisiti

Per le aspiranti SIIQ viene prevista la possibilità di soddisfare il requisito del 25% relativo al flottante, entro il primo periodo d'imposta in riferimento al quale viene esercitata l'opzione, nonché la possibilità di raggiungere il requisito partecipativo del 60%, entro i due esercizi successivi. Al raggiungimento anche del secondo requisito, il regime speciale si applica soltanto a partire dal primo periodo d'imposta in cui detto requisito si è realizzato, mentre, nei periodi di imposta che precedono quello in cui si verifica l'ingresso nel regime speciale, l'imposta sul reddito delle società e l'imposta regionale sulle attività produttive sono dovute dalla società in via ordinaria.

L'imposta sostitutiva, pari al 20 per cento delle plusvalenze realizzate dalla società in relazione all'ingresso nel regime SIIQ (comma 126), le imposte sulle plusvalenze realizzate all'atto del conferimento di immobili e di diritti reali su immobili in SIIQ (comma 137) e le imposte ipotecarie e catastali (comma 139) sono applicate in via provvisoria dalla società che ha presentato l'opzione o dai soggetti conferenti fino al definitivo ingresso nel regime SIIQ.

Se l'accesso al regime speciale non si realizza, le suddette imposte sono rideterminate in via ordinaria e dovute entro il termine del quarto periodo d'imposta successivo alla presentazione dell'opzione. Le imposte già corrisposte in via provvisoria costituiscono un credito di imposta

utilizzabile ai sensi del Dlgs 241/1997.

Estensione della gestione esente

Per effetto delle modifiche apportate al comma 131 della legge istitutiva del regime, la nozione di reddito esente è stata ampliata.

Secondo la precedente formulazione, nella gestione esente rientravano:

- l'attività di locazione di immobili posseduti (a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, o in base a contratti di locazione finanziaria)
- l'attività di locazione derivante dallo sviluppo del compendio immobiliare (cioè l'attività di costruzione e di ristrutturazione di immobili da destinare alla locazione)
- il possesso di partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali, in altre SIIQ o in SIINQ.

Secondo la nuova formulazione, a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data del 13 settembre 2014, nella gestione esente vi rientrano anche:

- le plusvalenze o le minusvalenze relative a:
 - immobili destinati alla locazione
 - partecipazioni in SIIQ o SIINQ
- i proventi relativi a quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare, istituiti in Italia, e SICAF immobiliari aventi determinate caratteristiche (cioè, disciplinati dal Dlgs 58/1998, che investono almeno l'80 per cento del valore delle attività in immobili, diritti reali immobiliari e in partecipazioni in società immobiliari o in altri fondi immobiliari)
- le plusvalenze o le minusvalenze relative a quote di partecipazione ai medesimi fondi comuni di investimento immobiliare sopra citati.

Con riferimento specifico alla decorrenza della disposizione in esame, la circolare chiarisce che sono da considerare rilevanti, ai fini della determinazione della gestione esente, tutti i nuovi componenti sopra elencati, realizzati nell'intero periodo di imposta in corso al 13 settembre 2014, a prescindere dal momento in cui tali componenti hanno avuto la loro manifestazione concreta.

Test sulla prevalenza dell'attività di locazione immobiliare

Una delle più rilevanti modifiche apportate al regime riguarda la verifica del "requisito della

prevalenza”.

L'applicazione del regime speciale, come sopra precisato, è subordinata alla condizione che le società che optano per il regime SIIQ svolgano “in via prevalente l'attività di locazione immobiliare” (comma 119 della legge istitutiva).

Tale attività, in particolare, si considera svolta “in via prevalente” qualora vengano rispettati determinati parametri patrimoniali e reddituali stabiliti dalla norma (comma 121), e cioè:

- se gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale destinati all'attività prevalente rappresentano almeno l'80 per cento dell'attivo patrimoniale (*asset test*)
- se, in ciascun esercizio, i ricavi da essa provenienti rappresentano almeno l'80 per cento dei componenti positivi del conto economico (*profit test*).

In base alla disciplina vigente fino alle modifiche, agli effetti della verifica di detti parametri, assumevano rilevanza:

- l'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà, di usufrutto o di altro diritto reale, o in base a contratti di locazione finanziaria
- l'attività di locazione derivante dallo sviluppo del compendio immobiliare (cioè l'attività di costruzione e di ristrutturazione di immobili da destinare alla locazione)
- il possesso di partecipazioni, costituenti immobilizzazioni finanziarie ai sensi dei principi contabili internazionali, in altre SIIQ o in SIINQ.

Per effetto delle modifiche apportate dal decreto, ai fini della verifica dei suddetti parametri di “prevalenza” dell'attività di locazione immobiliare, assumono rilevanza anche “le quote di partecipazione nei fondi immobiliari indicati nel comma 131 e i relativi proventi”.

Si tratta di fondi comuni di investimento immobiliare istituiti in Italia e disciplinati dal Testo Unico della Finanza (TUF) di cui al Dlgs 58/1998, che investono almeno l'80 per cento del valore delle attività in immobili, in diritti reali immobiliari, in partecipazioni in società immobiliari, o in altri fondi immobiliari destinati alla locazione immobiliare, ovvero in partecipazioni in SIIQ o in SIINQ.

Pertanto, ai fini dell'*asset test*, assumono rilevanza anche le quote dei suddetti fondi immobiliari, mentre, ai fini del *profit test*, sono rilevanti i relativi proventi.

Inoltre, per effetto delle modifiche che hanno esteso la nozione di reddito esente anche alle plusvalenze derivanti dalla cessione di immobili destinati alla locazione, ai fini della verifica del parametro reddituale, le eventuali plusvalenze realizzate sui predetti immobili concorrono a formare “i componenti positivi derivanti dallo svolgimento di attività di locazione immobiliare”, cioè

elementi di reddito inclusi nella gestione esente.

Obblighi di distribuzione degli utili

Le modifiche hanno riguardato anche la disciplina concernente l'obbligo di distribuzione dell'utile della gestione esente, di cui al comma 123 della legge:

- viene ridotta dall'85% al 70% la percentuale di utile netto su cui grava l'obbligo di distribuzione ai soci
- concorrono alla formazione dell'utile netto da distribuire anche i proventi derivanti dal possesso di quote di partecipazioni nei fondi immobili sopra descritti
- viene introdotto un ulteriore obbligo di distribuzione, nei due esercizi successivi a quello di realizzo, degli utili derivanti dalla gestione esente, pari al 50% degli utili derivanti dalle plusvalenze nette che originano:
 - dalla cessione di immobili destinati alla locazione
 - dalla cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ
 - dalla cessione di quote di fondi immobiliari di cui al comma 131.

Nella circolare vengono chiariti, anche mediante esempi di calcolo, i criteri da applicare per determinare l'importo complessivo degli utili soggetti all'obbligo distributivo, in presenza del doppio obbligo di distribuzione:

1. calcolo dell'incidenza delle due diverse categorie di proventi soggetti agli obblighi distributivi sul totale dei proventi che hanno concorso a determinare l'utile della gestione esente
2. applicazione delle percentuali di incidenza al risultato della G.E. nel suo complesso per individuare la parte di utile della G.E. riferibile all'una e all'altra delle due categorie di proventi
3. applicazione dei due coefficienti di distribuzione (70% e 50%) a ciascuna categoria dell'utile di diversa provenienza
4. somma dei due risultati derivanti dall'applicazione dei due coefficienti di distribuzione.

Un'importante precisazione è stata fornita in riferimento ai criteri di determinazione delle plusvalenze nette soggette all'obbligo di distribuzione del 50%.

Come noto, in applicazione dei principi contabili internazionali (cfr. IAS 40), le SIIQ possono contabilizzare gli immobili di investimento utilizzando il modello del *fair value*, secondo il quale tutti

gli immobili devono essere valutati in base alle condizioni di mercato alla data di riferimento del bilancio, con conseguente imputazione al conto economico delle eventuali plusvalenze o minusvalenze da valutazione nell'esercizio in cui si verifica la variazione stessa, vale a dire in maniera anticipata rispetto al loro effettivo realizzo.

Inoltre, la normativa prevede che gli utili d'esercizio corrispondenti alle plusvalenze iscritte nel conto economico siano accantonati, in applicazione del criterio del *fair value*, in una riserva indisponibile, destinata a ridursi in misura corrispondente all'importo delle plusvalenze realizzate. La cessione di un investimento immobiliare comporta, pertanto, la cessazione dei vincoli di indisponibilità posti sulla predetta riserva.

Ora, tenuto conto di tale contesto normativo, ai fini del nuovo obbligo distributivo a valere sulle "plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione" (comma 123-*bis* del decreto), nella circolare si è ritenuto opportuno precisare che per determinare tali plusvalenze occorre tenere conto non solo dell'importo imputato a conto economico nell'esercizio di realizzo, ma anche delle plusvalenze da valutazione rilevate - durante il periodo di vigenza del regime SIIQ - a conto economico negli esercizi precedenti a quello della cessione dell'immobile, ed accantonate nell'apposita riserva.

Cause di cessazione dal regime speciale

L'attuale formulazione del comma 122 della legge istitutiva del regime prevede la definitiva cessazione dal regime speciale - e la conseguente applicazione delle regole ordinarie di imposizione - nel caso in cui la SIIQ non rispetti, per tre anni, i requisiti di prevalenza dell'attività di locazione immobiliare sopra illustrati. Le modifiche introdotte hanno determinato, in particolare, un allungamento del cosiddetto *grace period*, previsto precedentemente in due anni.

La definitiva cessazione dal regime determina, tuttavia, "l'applicazione delle ordinarie regole già a partire dal secondo dei tre esercizi considerati".

Secondo i chiarimenti della circolare in esame, in tale ipotesi la società è tenuta a:

- presentare una dichiarazione integrativa
- versare gli interessi maturati sull'importo pari alla differenza tra le imposte originariamente corrisposte e quelle rideterminate per effetto della perdita della qualifica di SIIQ, calcolati a decorrere dalla data di scadenza del versamento fino a quella della restituzione.

La circolare fornisce, altresì, un'importante precisazione in merito alla non applicabilità delle sanzioni, in considerazione del fatto che nella fattispecie non è configurabile alcuna violazione. La decadenza dal regime speciale e il conseguente obbligo di versare le imposte in via ordinaria si perfezionano, infatti, in base al dettato normativo, in un momento successivo rispetto a quello

previsto per i versamenti delle imposte.

La circolare chiarisce, infine, che la cessazione del regime speciale, già prevista dal comma 123 quale conseguenza del mancato rispetto dell'obbligo di distribuzione di cui al comma 123, si applica anche in riferimento al mancato rispetto dell'obbligo di distribuzione del 50% degli utili derivanti dalle plusvalenze (comma 123-*bis*).

di

Gabriella Gogia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/quali-novita-materia-siiq-ecco-chiarimenti-operatori>